



16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60
abafim.fr

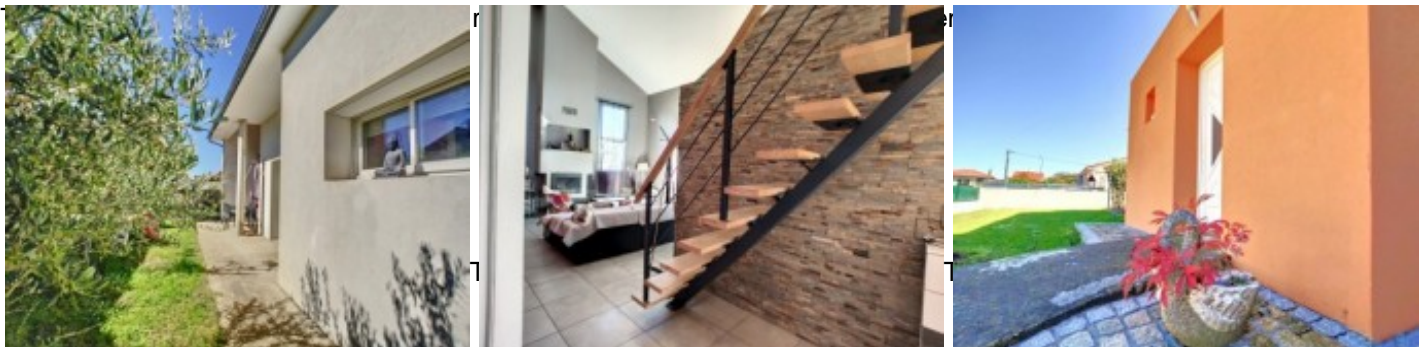
Contactez nous aussi par email sur contact@abafim.com

Surprenante maison garage jardin

200 000 € [Honoraires à la charge du vendeur]



- Référence : AF25990
- Nombre de pièces : 4
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 110 m²
- Surface terrain : 452 m²
- Taxe foncière : 1 723 €



A Aureilhan, cette maison atypique (110 m² de 2011) sur une parcelle de 452 m² va vous surprendre par son architecture et sa luminosité. Elle propose une grande pièce à vivre de 55 m² avec cuisine ouverte, cheminée et plafond cathédrale, 3 chambres, 2 salles d'eau avec wc, une mezzanine, un grand espace de rangement. A l'extérieur : 2 terrasses, un garage, un potager et un jardin bien arboré. Toutes les commodités sont à proximité à pied.

Vous entrez dans le jardin soit par un portillon, soit par le garage. Vous aurez à votre disposition plusieurs places de stationnement ou vous pourrez rentrer votre véhicule dans le garage.

Une jolie façade atypique vous accueille. L'harmonie des couleurs attire le regard, donne envie de découvrir la suite. Une fois la porte d'entrée franchie, vous disposerez sur votre droite d'une grande penderie. Un couloir vous invite vers la lumineuse pièce à vivre de 55 m², exposée sud avec vue sur le jardin. Cette pièce s'ouvre sur une terrasse couverte à l'ouest et sur une autre terrasse plein sud. Vous aurez ainsi le choix pour vos repas en extérieur.

La cuisine est centrale. Elle propose de nombreux rangements et sa position ajoute encore plus de convivialité à l'ensemble. C'est une cuisine avec du peps, à la géométrie affirmée mais qui demande quelques petits travaux de rénovation.

Les espaces sont bien définis autour de la cuisine. D'un côté, la salle à manger pour vos repas et de l'autre le salon avec sa cheminée avec insert et son superbe plafond cathédrale. L'impression d'espace est très présente.

La décoration est tendance, les parements en pierre et les poutres apportent une touche chaleureuse à cette grande pièce.

L'espace nuit, propose une chambre parentale (15 m²) très agréable avec sa salle d'eau privative et son grand placard. Cette salle d'eau est dotée d'une vasque, d'une douche moderne et d'un wc. Cette chambre a aussi une porte fenêtre qui s'ouvre sur la terrasse couverte et des fenêtres oscillo- battantes.

Vous profiterez aussi de deux autres chambres (9,3 m² et 9,4 m²) avec placards intégrés.

De retour vers l'entrée, vous découvrirez une seconde salle d'eau (3.06 m²) avec douche, vasque, wc et radiateur sèche-serviettes pour plus de confort.

Cette maison est surprenante car elle est agencée comme un plain-pied mais elle dispose cependant d'un étage avec une magnifique mezzanine avec vue sur la cheminée. Un bel escalier, avec limon central, vous permettra d'y aller.

Cet espace de 12 m² peut avoir plusieurs fonctions, à vous de choisir: actuellement c'est un second salon avec toutes les prises pour y installer un home cinéma mais cela pourrait devenir

votre bureau, une chambre d'ami, une bibliothèque, une salle de jeux pour vos enfants ou petits-enfants....

Dans le prolongement de la mezzanine se trouve une petite pièce « grenier » plus un espace qui surplombe le salon. Cet espace étroit mais sécurisé par une rambarde pourrait devenir un lieu de détente pour les enfants, un lieu de présentation idéal pour vos plus belles orchidées ou un lieu d'exposition pour une collection...

Attenante à la mezzanine, vous trouverez une terrasse couverte de 10 m² .
Un lieu supplémentaire de détente avec vue dégagée sur les jardins environnants.

A l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse couverte qui permet de rejoindre le garage ce qui est très agréable les jours de pluie.

Le garage de 20 m² est doté de 2 portes basculantes, une côté rue et une côté jardin.
Une arrivée d'eau est présente si besoin (machine à laver, évier..).

Le jardin est fleuri et bien arboré (vigne, citronnier, néfliers, pêcher, olivier...). Un espace potager est déjà présent ainsi qu'un abri pour vos outils et votre tondeuse.

Cette maison est une maison traditionnelle :

-la toiture est en tuile.

-les murs sont en brique de terre cuite alvéolaire de 30 cm plus une isolation par l'extérieur de 10 cm qui assurent une très bonne isolation thermique (DPE en C)

-les menuiseries (en aluminium et pvc) sont en double vitrage avec volets roulants électriques. La centralisation des volets roulants permet de piloter ces volets à partir d'une seule télécommande.

Vous pourrez aussi moduler les ouvertures puisque chaque volet dispose de sa commande intégrée.

-le chauffage est assuré par un insert à bois.

Des grilles de ventilation sont présentes sur le conduit de cheminée. On peut envisager de récupérer cette chaleur pour la distribuer dans les chambres.

-en complément des radiateurs électriques sont présents.

-la production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique de 300 litres

-quelques petits travaux et des finitions sont à prévoir

Cette maison est reliée au tout-à-l'égout communal.

Les diagnostics immobiliers sont à votre disposition.

Cette surprenante maison est à 2 minutes des commodités, 5 minutes de Tarbes, 20 minutes de l'aéroport, 25 minutes de Lourdes, 40 minutes de Pau, 50 minutes d'une station de ski , 1h40 de Toulouse et Biarritz et 3 h30 de la mer Méditerranée.

CLASSE ENERGIE : C (159)

CLASSE CLIMAT : A (4)